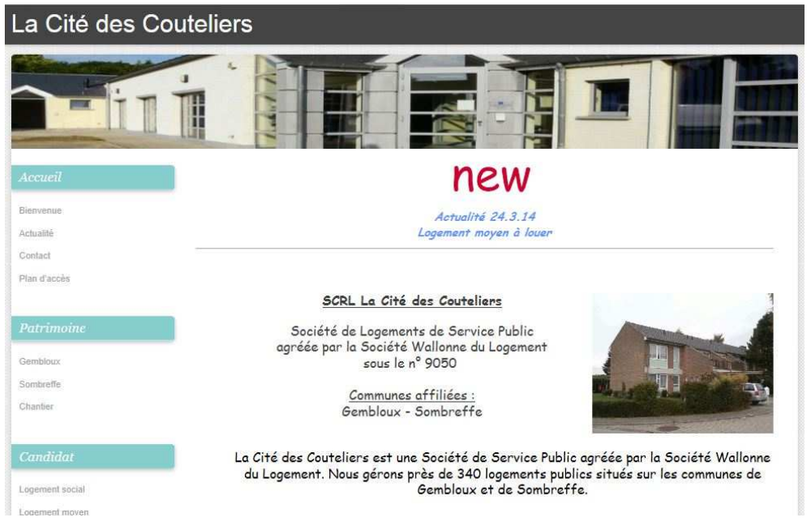
La Cité des Couteliers s'ouvre au WEB !

Un site internet à l'attention des candidats locataires, des locataires et de toute personne intéressée de près ou de loin à l'actualité de la Cité des Couteliers est en construction.

Vous pouvez le retrouver à l'adresse suivante ➔ **http://citecouteliers.wikeo.be**

Bonne visite à tous et à toutes !!!


La Cité des Couteliers
Accueil
Bienvenue
Actualité
Contact
Plan d'accès
Patrimoine
Gembloux
Sombreffe
Chantier
Candidat
Logement social
Logement moyen
new
Actualité 24.3.14
Logement moyen à louer
SCRL La Cité des Couteliers
Société de Logements de Service Public agréée par la Société Wallonne du Logement sous le n° 9050
Communes affiliées :
Gembloux - Sombreffe
La Cité des Couteliers est une Société de Service Public agréée par la Société Wallonne du Logement. Nous gérons près de 340 logements publics situés sur les communes de Gembloux et de Sombreffe.

Horaire d'ouverture de nos bureaux

Nos bureaux sont accessibles par téléphone du lundi au jeudi de 8h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h30, et le vendredi de 8h00 à 12h00.

Une permanence est assurée le lundi et le mardi de 13h00 à 16h00 ; le mercredi et le jeudi de 09h00 à 12h00.

Enfin, il vous est loisible de nous adresser un message électronique aux adresses suivantes :

Secrétariat : laura.malorgio@citecouteliers.be
Comptabilité : virginie.bertrand@citecouteliers.be
Social: katleen.bruyere@citecouteliers.be
Candidat locataire : janyce.louette@citecouteliers.be

Editeur responsable : Francis Fontaine
La Cité des Couteliers
Rue Albert, 18
5030 Gembloux

NUMÉRO 3 Avril 2014
BULLETIN D'INFORMATION DE LA

Cité des Couteliers

Sommaire

Le décompte des charges locatives 2013 P1
Dix nouveaux logements à Gembloux P2
La fête des voisins P2
La chasse aux impayés P3
Aide au déménagement P3
Beaucoup de nouveaux logements P4
Coin propreté P5
La soupape de sécurité du boiler P6
Quand et comment est calculé votre loyer P7
Site Internet p8

Le décompte des charges locatives 2013

Vous avez récemment reçu votre décompte des charges pour l'année 2013. La « douloureuse » était moins…douloureuse que l'an passé ! Une raison essentielle, pour ceux qui dispose d'un chauffage collectif, est l'hiver exceptionnellement doux que nous venons de connaître. Souvenez-vous, nous avions modifié les provisions à partir du 1er juin de l'an passé en se basant sur vos consommations personnelles. Si la modification avait eu cours dès le début de l'année, la grande majorité des décomptes auraient été positifs, parfois largement. Le caractère très exceptionnel de cette douceur du climat nous incite à ne pas revoir les provisions à la baisse. Les hivers à venir ne seront pas toujours aussi cléments, hélas !

A ce sujet, faisons remarquer que la Cité des Couteliers n'a aucun mérite dans cette situation, pas plus qu'elle n'était responsable, pour les décomptes de l'an passé, d'une année 2012 très froide…

« La révision des montants de provisions a porté ses fruits »

La révision des montants de provisions en charge de consommation a donc porté ses fruits. Il en ira de même pour les charges fixes à partir de cette année, les provisions ayant été ajustées ce 1er janvier.

Nous avons étudié ces décomptes attentivement et allons apporter quelques petites améliorations, ci ou là, pour diminuer des postes de charges qui nous paraissent un peu trop élevés.

Ce qui peut aussi influencer les coûts, ce sont les marchés publics. Nous travaillons, et c'est un chantier énorme, à une reconsultation dans de nombreux domaines. Cela dit, on ne « gagne » pas dans tous les cas. Par exemple, nous n'avons pu éviter une augmentation assez sensible pour l'entretien des espaces verts, pour le nouveau marché démarrant au 1er janvier 2013. Cependant, le prix obtenu reste, croyez-le bien, très compétitif. C'est tout simplement qu'auparavant, nous avions bénéficié de conditions extrêmement avantageuses.

En conclusion, nous restons attentifs aux charges locatives, car nous savons que c'est un poste de plus en plus préoccupant pour vous.

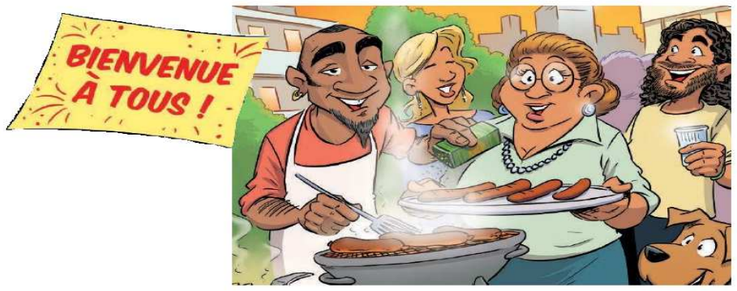
Dix nouveaux logements moyens à Gembloux.

Début avril, nous avons réceptionné un nouvel immeuble à la rue Hambursin. Il se compose de dix appartements de type « moyen », d'une ou deux chambres. Ce sont des logements spacieux, bien finis, avec cuisine équipée, très lumineux et bien situé dans une rue calme du centre-ville. Il reste 5 appartements à louer au moment de la rédaction de ces lignes.

Pour pouvoir bénéficier d'un logement moyen, il faut avoir des revenus bruts imposables annuels compris entre 27.400 et 42.400 € pour une personne seule ou entre 34.200 et 51.300 € pour un ménage. Si vous connaissez des gens qui seraient intéressés, n'hésitez pas à en parler.

La fête des voisins

Elle se déroulera le **vendredi 16 mai**, à partir de 19h, dans notre salle Communautaire, rue Bâty de Fleurus à Gembloux (Cité Tous Vents). Votre Comité Consultatif des Locataires vous y convie à un barbecue géant gratuit, suivi d'une soirée festive. Les enfants ne seront pas oubliés mais, cette année, ce sont les dames qui seront à l'honneur.



Quand et comment est calculé votre loyer ?

La Société établit un **nouveau montant de loyer** dans trois circonstances :

1. La Société établit un nouveau montant de loyer, à tout moment, lorsque :

   - La composition du ménage occupant le logement se modifie ;
   - Un autre logement de la société est attribué au locataire ;
   - Le total des revenus du locataire, calculés sur une base annuelle, **diminue ou augmente de 15% minimum par rapport aux revenus pris en considération pour le calcul du dernier loyer établi.**

2. Le **nouveau loyer est appliqué** le jour de la mutation ou le **1er jour du mois qui suit la notification**, par le locataire, de la **diminution des revenus** ou, dans le cas d'une augmentation des revenus, **le 1er jour du mois qui suit cette augmentation (effet rétroactif)**.

3. La révision annuelle du loyer :

   - Révision du loyer de base
   - Révision du coefficient
   - Adaptation du loyer – Le loyer est revu chaque année compte tenu des revenus recueillis par les membres du ménage qui occupent le logement. Le loyer ainsi modifié est applicable le 1er janvier.

Il est donc **IMPORTANT** que vous nous **SIGNALIEZ**, à tout moment et dès qu'elles interviennent, **TOUTES MODIFICATIONS** relatives à la situation des personnes occupant votre logement (modifications des revenus, d'état civil, de domicile, de handicap, etc…).

Attention ! N'oubliez pas que le recensement des documents, pour le loyer 2015, arrive bientôt. Fournissez bien tous les documents qui vous seront demandés et ce afin que votre loyer soit calculé au plus juste. A défaut, nous vous rappelons, qu'en vertu de la réglementation en vigueur**, « le locataire qui ne fournit pas les éléments requis pour le calcul de son loyer verra le montant de son loyer porté au maximum ».**

Beaucoup de nouveaux logements

Le mot « beaucoup » est à relativiser par rapport à la taille modeste de notre société, mais aussi au nombre restreint de membres du personnel ! Tout de même, 160 nouveaux logements sur environ 5 ans, soit 50% en plus, ce n'est pas rien !

Fin 2013, nous avons mis en location 4 maisons à la rue Docq, à Tongrinne. Au début de ce mois, nous avons réceptionné l'immeuble de la rue Hambursin, 10 logements moyens, dont nous vous parlons dans ce numéro.

Rue du Docq à Tongrinne

Nous allons encore disposer d'ici quelques semaines de 5 nouvelles maisons à la rue de la Buse à Sombreffe, de 3 appartements rue Gaston Bauwens à Ligny et, un peu plus tard, de 8 petits appartements pour personnes âgées près du CPAS de Gembloux. Nous venons de débuter la construction de 4 maisons à la Place de Bossière.

Dans les prochaines semaines (ou mois), nous ouvrirons encore d'autres chantiers :

- 2 maisons supplémentaires à la rue de la Buse
- 4 maisons supplémentaires à la rue du Docq
- 2 appartements à Lonzée, dans l'ancien presbytère
- 4 appartements à la chaussée de Nivelles, à Bothey
- 6 appartements à la rue de la Vôte, à Gembloux

Et bien entendu, le très attendu projet des 51 logements à la rue du Moulin, à Gembloux

Rue du Moulin à Gembloux

Coin PROPRETÉ.

Récemment, nous avons dû intervenir à deux ou trois reprises pour évacuer des déchets et encombrants dans les parties communes d'immeubles. Sachez qu'à l'avenir, nous ne le ferons plus sans porter en frais nos heures d'interventions. Nous vous invitons donc à être vigilants. Veillez également à sortir régulièrement les cartons et papiers les jours de ramassage.

« Il existe un parc à conteneurs à Sauvenière »

Concernant vos encombrants et autres déchets n'allant pas à la poubelle, sachez qu'il existe un parc à conteneurs à Sauvenière (Zoning industriel de Sauvenière – Rue du Stordoir - du mardi au samedi de 9h à 17h).

N'oubliez pas de vous munir de votre carte d'identité pour accéder au parc à conteneurs. En effet, à chaque visite, le préposé introduira votre carte d'identité électronique dans le lecteur mobile de manière à enregistrer vos apports de déchets.

Les déchets acceptés aux parcs sont repris dans le document ci-dessous. La quantité ne peut excéder 1m³ par jour et par type de matières. Chaque déchet doit être déversé dans le conteneur approprié et doit être trié suivant les différentes catégories avant leur arrivée.

Vérifiez la soupape de sécurité de votre boiler.

Vérifier régulièrement la soupape de sécurité de votre boiler !

Lors d'un cycle de chauffe, la pression à l'intérieur de l'appareil augmente. Lorsqu'elle dépasse la limite de réglage de la soupape de sécurité, cette dernière s'ouvre automatiquement évacuant un petit volume d'eau vers l'égout de manière à éviter toute surpression dans votre installation. Ce phénomène est tout à fait normal.

« Attention, une défectuosité peut vous coûter cher… »

Au fil du temps, la soupape de sécurité peut montrer des signes de dysfonctionnement dus à l'usure ou à l'encrassement. Elle peut rester bloquée en position ouverte et provoquer un écoulement continu, entrainant à son tour une surconsommation importante d'eau.

<u>Mettez-vous à l'abri d'une surconsommation :</u>

- Vérifiez régulièrement la soupape de sécurité de votre boiler. Si vous constatez un écoulement d'eau continu, c'est qu'il y a une fuite. Comme le cycle de chauffe peut durer plusieurs heures, multipliez les vérifications à différents moments de la journée.
- Afin de faciliter vos contrôles, assurez-vous que l'écoulement de la soupape de sécurité vers l'égout est bien visible ; Le cas échéant, appelez-nous.
- Référez-vous également au manuel d'utilisation de votre boiler.

Sur base d'un document édité par
la Société wallonne des eaux (SWDE) : 087/87.87.87

La chasse aux impayés.

Les sociétés de logements publics manquent cruellement de moyens et sont souvent déficitaires. Ce n'est pas le cas chez nous, de justesse. Et nous luttons contre un des phénomènes qui peut dangereusement accélérer la spirale négative : les impayés !

Si nous parvenons à maintenir très bas le pourcentage des arriérés, tant des locataires en place que ceux qui sont partis, c'est grâce à un suivi constant et rigoureux. Nous réagissons rapidement pour ne pas laisser pourrir une situation, le cas échéant nous poursuivons en justice. Quelques rares indélicats ont cru pouvoir partir en laissant une ardoise. Ce n'est pas le cas.

Car vous, la grande majorité des locataires respectueux, devez comprendre qu'en cette matière, lorsque cela dérape, « les bons paient pour les mauvais », c'est-à-dire les fraudeurs. Il en va de même pour les impôts, pour les assurances… Nous ne voulons pas de ça ; vous non plus, certainement. Dès lors, il faut comprendre et accepter certaines choses. Il est normal qu'il y ait des frais de rappel.

Le rôle de notre référente sociale, par ailleurs imposé par la Région Wallonne, en matière de suivi du contentieux est normal et peut vous aider lors d'une difficulté passagère. Ne lui réservez pas mauvais accueil ! Merci.

Une aide au déménagement ?

Il est prévu dans l'article 41 de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 17 juillet 2012 une « aide au déménagement » dans certains cas de mutation. Ce bout de phrase sibyllin semble avoir pris plein de significations différentes, ou d'extrapolations ! Tout d'abord, il faut savoir que rien n'a jamais été précisé par les instances décisionnelles. C'est donc laissé à l'appréciation de la société. Ensuite, cela ne vise que les locataires qui quittent un logement sous-occupé (autrement dit, qui disposent de plus de chambres que prévu en fonction de leur composition de famille) pour un autre de nos logement, et uniquement pour les signataires d'un bail antérieur au 1er janvier 2008.

Si ces conditions sont rencontrées, l'aide sera d'application. Mais cela ne veut certainement pas dire que l'on prend tous les frais en charge ou que l'on assure le déménagement en totalité. Chaque cas est particulier, et se juge en fonctions de ces circonstances particulières, dans la plus grande logique possible.